

DISEGNO DI LEGGE

**d’iniziativa dei senatori LAVAGNINI, CASTELLANI Pierluigi,
BEDIN, VARALDI, FUSILLO, MONTELEONE, LOIERO, ZILIO
e RESCAGLIO**

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 27 MAGGIO 1996

Nuove norme in materia di locazioni di immobili urbani

ONOREVOLI SENATORI. - Il regime dell'equo canone ha di fatto appiattito il mercato edilizio, ma ha anche liberalizzato gli affitti per usi diversi dall'abitazione, quelli stagionali e quelli per abitazioni classificati nelle categorie catastali A/8 e A/9 o situate in comuni con meno di 5.000 abitanti. Nello stesso tempo ha privilegiato le nuove costruzioni.

L'articolo 11 del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, ha proseguito nel favorire le nuove costruzioni con una totale liberalizzazione dei canoni di affitto per quelle ultimate dopo il 1992.

La stessa legge, istituendo i patti in deroga, ha portato un certo beneficio sulla contrattazione dei rinnovi delle locazioni già in essere, diminuendo altresì la litigiosità tra proprietario e inquilino, e, nonostante l'avversione dei proprietari di case verso norme che limitano, anche se parzialmente, la loro volontà nell'applicazione di norme contrattuali, ha reso di fatto libero il canone di affitto per le case sfitte.

Con il presente disegno di legge si vuole proseguire sulla strada della liberalizzazione dei canoni d'affitto includendovi le costruzioni classificate nella categoria catastale A/1 (signorili), quelle situate nei comuni che non hanno i requisiti di alta tensione abitativa e le abitazioni sfitte all'entrata in vigore della legge.

Lo scopo è quello di far ritornare sul mercato degli affitti primari quelle abitazioni non locate per la scarsa remuneratività.

I contratti in deroga alla legge n. 392 del 1978 potranno essere stipulati esclusivamente per immobili già occupati all'entrata in vigore della legge, che siano destinati ad abitazione (con esclusione di quelli accatastati nelle categorie A/1, A/8 e A/9) e siano situati nei comuni ad alta tensione abitativa.

Per evitare accordi di settore fra le associazioni di proprietari e inquilini cofirmatari dei patti in deroga, e, ancor peggio, la spartizione di un consistente introito dovuto alla loro assistenza, che il più delle volte si risolve in una banale timbratura di contratti prestampati, il Ministero dei lavori pubblici, con proprio decreto, stabilirà le modalità e indicherà le associazioni abilitate all'assistenza ai patti in deroga.

Gli enti pubblici e previdenziali, le banche, le assicurazioni, le imprese e le società private, che abbiano la proprietà di almeno 500 alloggi, sono esentate dall'assistenza delle associazioni dei proprietari nella stipula dei contratti in deroga.

Il canone sarà fisso ed invariabile per tutta la durata del contratto e dell'eventuale primo rinnovo e sarà aggiornato ogni anno nella misura intera, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Questa norma si rende necessaria per evitare i così detti aumenti a scaletta predeterminati che potrebbero nascondere una durata del contratto inferiore al prescritto in quanto l'inquilino non potrebbe sopportare un canone divenuto in seguito sproporzionato alle sue possibilità.

L'ancoraggio dell'aumento del canone all'effettivo aumento del costo della vita è un atto dovuto verso i proprietari di case che a distanza di diciassette anni si sono visti dimezzare (soltanto loro) l'adeguamento di un affitto di per se stesso già troppo esiguo.

Basti pensare che dal 1978 ad un aumento del costo della vita del 455,8 per cento si è contrapposto un aumento dei canoni di locazione soltanto del 232,6 per cento.

Nel caso di mancato accordo fra le parti, il conduttore il cui nucleo familiare ha denunciato nel 1994 un reddito imponibile in-

feriore a 48.000.000, ha diritto a due anni di proroga, durante la quale il canone è aggiornato ai sensi dell'articolo 24 della legge 27 luglio 1978, n. 392, ma nella misura intera, ivi compresa l'applicazione dell'indice di aggiornamento relativo all'anno 1984.

Il 31 dicembre 1995 è scaduto un consistente numero di contratti di affitto per finita locazione. Si prevede perciò per la fine del 1997 una grande ondata di sfratti per le famiglie a basso reddito.

In questi due anni le amministrazioni comunali saranno chiamate a gestire la incipiente crisi abitativa, le cui cause non vanno ricercate nella mancanza di alloggi: in Italia il numero delle famiglie è notevolmente inferiore al numero delle abitazioni e l'aumento delle nuove costruzioni garantisce una maggiore mobilità e una migliore abitabilità.

La emergenza abitativa è perciò crisi di canoni. I canoni di mercato sono alti per gli inquilini che hanno un solo reddito, ma non lo sono per i proprietari che cercano una giusta redditività su un investimento fatto qualche volta anche con sacrifici.

I comuni sono chiamati con questa legge a impegnarsi su più direttrici.

Innanzitutto dovranno incentivare una migliore distribuzione degli alloggi offerti sul mercato. Si dovrà poi dar corso ai programmi di costruzione per edilizia popolare.

In attesa, i comuni ad alta tensione abitativa potranno assumere in locazione immobili ad uso abitativo per destinarli a nuclei familiari colpiti da sfratto o che si trovino in situazioni di emergenza abitativa.

Le locazioni saranno concluse ad uso transitorio ai sensi dell'articolo 26 della legge n. 392 del 1978 per la durata da uno a tre anni. I soggetti immessi nel possesso degli immobili verseranno al comune gli im-

porti fissati dai contratti di locazione. Il comune si impegnerà nei confronti del proprietario al rilascio dell'alloggio nei termini contrattuali e si accollerà ogni responsabilità per i danni che derivassero al proprietario stesso in caso di inadempimento.

Gli stessi comuni inoltre dovranno istituire un fondo sociale per l'integrazione dei canoni di locazione per i conduttori meno abbienti.

Il disegno di legge prevede inoltre una serie di modifiche alla legge n. 392 del 1978 e al codice civile.

Gli inquilini potranno partecipare alla vita del condominio con diritto di voto, in luogo del proprietario dell'appartamento locato, nelle delibere della assemblea condominiale relativa alle spese e alle modalità di gestione dei servizi posti a loro totale carico. Le spese relative all'amministrazione dello stabile (compenso amministratore, copie, cancelleria eccetera) e all'assicurazione sono a carico del conduttore nella misura del 50 per cento.

Le deliberazioni che concernono la nomina dell'amministratore del condominio che sia proprietario o comproprietario di almeno una unità immobiliare o conduttore con regolare contratto di affitto registrato, purchè residenti nel condominio stesso sono valide se riportano un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio.

L'amministratore può essere scelto anche da estranei, ma in questo caso, se i condomini sono più di dieci dovrà essere un professionista iscritto a uno degli ordini professionali, come avvocati, dottori commercialisti, ragionieri, geometri o similari.

L'amministratore sarà affiancato da due o più consiglieri scelti tra i condomini o conduttori.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

1. Al comma 1 dell'articolo 11 del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, è aggiunto il seguente periodo:

«Le disposizioni di cui agli articoli 12 e seguenti della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni, non si applicano altresì:

a) alle locazioni concernenti gli immobili siti nei comuni non compresi nell'articolo 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61;

b) alle locazioni relative agli immobili inclusi nella categoria catastale A/1;

c) alle locazioni di immobili ad uso abitativo che risultano sfitti alla data di entrata in vigore della presente disposizione».

2. Il comma 2 dell'articolo 11 del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, è sostituito dal seguente:

«2. Nei contratti di locazione relativi a immobili adibiti ad uso di abitazione, non compresi fra quelli di cui al comma 1, rinnovati successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge, le parti, con l'assistenza delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale, tramite le loro organizzazioni provinciali, possono stipulare accordi in deroga alle disposizioni di cui agli articoli da 12 a 25 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni. La disposizione si applica limitatamente ai casi in cui il locatore rinunci alla facoltà di disdettare i contratti alla prima scadenza, a meno che egli intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo

stesso opere di cui, rispettivamente, agli articoli 29 e 59 della legge 27 luglio 1978, n. 392. Il canone, fisso e invariabile per la durata del contratto e dell'eventuale primo rinnovo ai sensi del presente comma, è aggiornato ogni anno in misura pari alla variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente».

3. Il comma 2-*bis* dell'articolo 11 del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, è sostituito dal seguente:

«2-bis. Nel caso in cui, alla scadenza del contratto entro la data dell'8 agosto 1996, le parti non concordino sulla determinazione del canone, il contratto stesso è prorogato di diritto fino al 31 dicembre 1997 se il nucleo familiare del conduttore ha denunciato nel 1993 un reddito imponibile inferiore a 48 milioni di lire. Durante il periodo di proroga il canone è aggiornato, ai sensi dell'articolo 24 della legge 27 luglio 1978, n. 392, nella misura pari al 100 per cento della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, assumendo come indice di partenza quello di giugno del 1978, o quello dell'anno di costruzione dell'immobile se successivo al 1978, ivi compresa l'applicazione dell'indice di aggiornamento relativo all'anno 1984».

Art. 2.

1. Il Ministro dei lavori pubblici, con proprio decreto da emanarsi entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, indicherà i criteri generali da seguire per l'assistenza ai patti in deroga di cui all'articolo 1 e iscriverà in un apposito elenco le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale.

2. Lo Stato, le regioni, le province, i comuni, gli enti pubblici e privati, le banche, le assicurazioni, le imprese e società pubbliche e private che abbiano la proprietà di al-

meno cinquecento alloggi, possono stipulare direttamente gli accordi in deroga di cui all'articolo 1 con la sola assistenza delle organizzazioni dei conduttori.

Art. 3.

1. I comuni di cui all'articolo 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, per ovviare a situazioni di esigenze abitative di natura transitoria, possono stipulare contratti di affitto di immobili da destinare a nuclei familiari con reddito imponibile inferiore a 48 milioni annui, colpiti da sfratto.

2. Le locazioni vengono concluse ai sensi dell'articolo 26, primo comma, lettera *a*), della legge 27 luglio 1978, n. 392, con contratti della durata da uno a tre anni. I soggetti immessi nel possesso degli immobili in base a contratti di sublocazione, sono tenuti a versare al comune interessato gli importi fissati dai contratti stessi. Il comune si impegna, nei confronti del proprietario, al rilascio dell'alloggio nei termini contrattuali e si accolla ogni responsabilità, anche se dovuta a causa non imputabile al comune, per i danni che derivassero al proprietario stesso in caso di inadempimento.

Art. 4.

1. I comuni compresi nell'articolo 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, possono istituire un fondo sociale per l'integrazione dei canoni di locazione per i conduttori meno abbienti.

2. I comuni, nell'ambito della disponibilità, destineranno le somme ai conduttori il cui reddito annuo familiare non sia superiore a lire 30 milioni. Per ubicazione, tipologia e superficie l'alloggio deve essere strettamente necessario alle esigenze del conduttore e delle persone con lui abitualmente conviventi.

3. L'integrazione del canone di locazione consisterà nella corresponsione di un contributo annuo non superiore al 50 per cento del canone, e non superiore alla somma annua di lire 3.600.000. Ai conduttori che usufruiscono del contributo integrativo è fatto divieto di procedere alla sublocazione dell'immobile locato a pena di decadenza dal contributo medesimo.

4. I contratti saranno stipulati tra le parti con l'assistenza gratuita del comune in deroga alle disposizioni di cui agli articoli da 12 a 25 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

5. Alla spesa derivante dall'applicazione della presente legge si provvede con l'aumento dell'1 per cento dell'imposta di registro relativa ai contratti di locazione.

Art. 5.

1. All'articolo 9 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni, è aggiunto, in fine, il seguente comma:

«Le spese relative all'amministrazione e all'assicurazione del condominio sono a carico del conduttore nella misura del 50 per cento, salvo che le parti abbiano convenuto una misura inferiore».

2. All'articolo 10 della legge 27 luglio 1978 è aggiunto, in fine, il seguente comma:

«Il conduttore ha altresì diritto di voto, in luogo del proprietario dell'appartamento locatogli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi posti a suo totale carico».

Art. 6.

1. All'articolo 1136 del codice civile, al comma quarto è aggiunto il seguente periodo:

«Se la nomina dell'amministratore è riferita a un condomino proprietario o comproprietario di almeno una unità immobiliare, o a un conduttore in possesso di con-

tratto di affitto registrato, purchè residenti nel condominio, la relativa deliberazione può essere presa, in seconda convocazione, con la maggioranza stabilita dal terzo comma».

2. All'articolo 1129 del codice civile sono aggiunti i seguenti commi:

«L'amministratore può essere scelto tra i residenti nel condominio, sia condomini proprietari che conduttori, oppure tra estranei al condominio stesso. In questo secondo caso, se il condominio ha più di dieci condomini l'amministratore dovrà essere scelto tra gli iscritti all'albo degli avvocati, dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali o geometri.

Quando i condomini sono più di dieci, l'assemblea, con la maggioranza stabilita dal terzo comma dell'articolo 1136, nomina tra i residenti due o più consiglieri che assistono l'amministratore nelle sue funzioni. Il parere dei consiglieri, anche se non vincolante, è obbligatorio».

Art. 7.

1. L'articolo 71 delle disposizioni di attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, approvate con regio decreto 30 marzo 1942, n. 318, come modificato, dal decreto legislativo luogotenenziale 23 novembre 1944, n. 369, è sostituito dal seguente:

«Il registro indicato dal quarto comma dell'articolo 1129 e dal terzo comma dell'articolo 1138 del codice civile è tenuto presso le associazioni dei proprietari in condominio, riconosciute dal Ministero di grazia e giustizia, maggiormente rappresentative».